

Schrøders Ejendomsselskab ApS

Guldalderen 30, Fløng
2640 Hedehusene
CVR-nr. 29 32 69 67

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: Høje Taastrup
Stiftet: 1. januar 2006

Direktion

Jesper Schrøder
Morten Schrøder

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

SD/KNS
A1501415

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Schrøders Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hedehusene, den 20. maj 2016

I direktionen:

Jesper Schrøder

Morten Schrøder

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Schrøders Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schrøders Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. maj 2016
ReviPoint A/S

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed vedrørende fast ejendom samt investeringsvirksomhed, det sidste primært inden for hovedaktivitetsområdet.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 594.835.

Egenkapitalen udgør kr. 3.669.737.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schrøders Ejendomsselskab ApS for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	4.414.395

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser i overensstemmelse med Årsregnskabsloven §48.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

	Note		2014
BRUTTORESULTAT		909.182	911.351
Afskrivninger	1	88.288	88.288
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		820.894	823.063
Finansielle indtægter		24	340
Finansielle omkostninger	2	47.415	77.329
RESULTAT FØR SKAT		773.502	746.074
Skat af årets resultat	3	178.667	177.612
ÅRETS RESULTAT		594.835	568.462
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		594.835	568.462
Disponeret i alt		594.835	568.462

Balance pr. 31. december 2015

		Note		31/12-14
ANLÆGSAKTIVER:				
Materielle anlægsaktiver:				
Grunde og bygninger	1	<u>8.563.925</u>	<u>8.652.213</u>	<u>8.652.213</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.563.925</u>	<u>8.652.213</u>	<u>8.652.213</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>8.563.925</u>	<u>8.652.213</u>	<u>8.652.213</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:				
Likvide beholdninger		<u>590.450</u>	<u>189.412</u>	<u>189.412</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>590.450</u>	<u>189.412</u>	<u>189.412</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>9.154.375</u></u>	<u><u>8.841.625</u></u>	<u><u>8.841.625</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER		Note	31/12-14
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		<u>3.544.737</u>	<u>2.949.902</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>3.669.737</u>	<u>3.074.902</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>611.245</u>	<u>565.684</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>611.245</u>	<u>565.684</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	5	<u>4.236.637</u>	<u>4.550.907</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.236.637</u>	<u>4.550.908</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	362.932	347.326
Gæld til associerede virksomheder		0	29.967
Gæld til moderselskabet		133.106	132.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.150
Anden gæld		<u>140.717</u>	<u>131.624</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>636.755</u>	<u>650.131</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u> 4.873.392</u>	<u> 5.201.039</u>
 PASSIVER I ALT		<u> 9.154.375</u>	<u> 8.841.625</u>
 Eventualforpligtelser	 6		
Personaleforhold	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. januar 2015	8.828.789
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2015.....	<u>8.828.789</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2015.....	-176.576
Årets afskrivninger	<u>-88.288</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2015.....	<u>-264.864</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u><u>8.563.925</u></u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	<u><u>9.100.000</u></u>

2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 146 rente til moderselskab.

3 Skat af årets resultat

	2014	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	133.106	132.064
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>45.561</u>	<u>45.548</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>178.667</u></u>	<u><u>177.612</u></u>

Noter

4 Egenkapitalopgørelse	01/01-15	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-15
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Overført overskud	<u>2.949.902</u>	<u>-</u>	<u>594.835</u>	<u>3.544.737</u>
I alt	<u>3.074.902</u>	<u>0</u>	<u>594.835</u>	<u>3.669.737</u>

31/12-14

Selskabskapitalen er fordelt således:				
Anparter, 125 stk. à nominelt kr. 1.000			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser	1. januar Gæld i alt	31. december Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit	4.834.257	4.535.447	298.810	3.362.566
Gældsbrief	<u>63.976</u>	<u>64.122</u>	<u>64.122</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.898.233</u>	<u>4.599.569</u>	<u>362.932</u>	<u>3.362.566</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 8.563.925.

Der er til sikkerhed for søsterselskabet Schrøders Metal A/S givet ejerpantebrev på kr. 1.000.000 i ejendommen 5 AB Fløng Hede, Fløng. Ejerpantet gælder alt mellemværende som søsterselskabet måtte have med pengeinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Schrøder

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-467201563813

IP: 93.163.135.98

24-05-2016 kl. 10:59:36 UTC

NEM ID 

Jesper Schrøder Hansen

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-387382988266

IP: 93.163.135.98

24-05-2016 kl. 11:08:14 UTC

NEM ID 

Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 81.7.144.34

24-05-2016 kl. 11:37:52 UTC

NEM ID 

Jesper Schrøder Hansen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-387382988266

IP: 93.163.135.98

24-05-2016 kl. 11:45:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KZKLU-PDTZL-L3CYQ-LU6H-34TWC-SWDV3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>